

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

8 12. 2011

נתקבל

תיק מס'

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 13511**

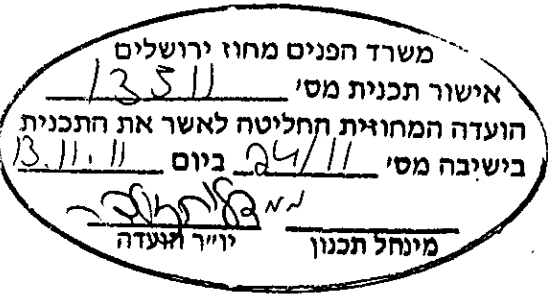
**תוספת יח"ד ותוספת קומות ברח' ראשית חכמה 9, זכרון משה**

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית****תיאור מצב קיים:**

בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף ברח' ראשית חכמה 9, זכרון משה.  
 בבנין 4 דירות. הדירות בנות 2 ו-3 חדרים.  
 2 דירות מאוכלסות.  
 2 דירות נוספות קיימות בקומת המרתף. דירות אלו רשומות בעיריה ובארנונה ושימשו למגורים עד לפני כשנתיים. היום הדירות הנ"ל מוזנחות ולא גרים בהם.  
 תכנית מאושרת: 2784 אזור מגורים מיוחד.

**מצב מוצע:**

התכנית המוגשת מציעה תוספת 2 יח"ד ותוספת קומה + חלל גג רעפים לא לשימוש, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית.  
 סה"כ 6 יח"ד ב- 3 קומות מעל קומת מרתף.

**חניה:**

האזור נכלל בתקן חניה נמוך המאפשר תוספת של 2 יח"ד ללא תוספת חניה.

**עבירות בניה:**

קיימת בניה של מרפסת מתכת על עמודים בקומה השניה בחזית האחורית, שלא נמצא לגביה היתר בניה. מרפסת זו מסומנת להריסה.  
 קיימת בניה בקומת הקרקע הנראת כמאוחרת יותר מתאריך הבניה המקורי.  
 ההתייחסות לבניה זו בתכנית תהיה כמצב קיים. בניה זו נמצאת בתחום קוי הבנין.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד ותוספת קומות ברח' ראשית חכמה 9, זכרון משה.
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	13511
1.2	שטח התוכנית	0.227 דונם
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף שלב</li> </ul>
		1 מספר מהדורה בשלב
		28.11.2011 תאריך עדכון המהדורה
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• כן</li> <li>• לא</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>
	סוג התוכנית	סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	לפי סעיף <sup>(2)</sup> בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	632825
		קואורדינטה Y	220575
1.5.2	תיאור מקום	ירושלים, שכונת זכרון משה, רח' ראשית חכמה 9	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים זכרון משה ראשית חכמה 9

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30067	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	50	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	687	י' תמוז תשי"ט 16.7.59
2874	כפיפות/שנוי	זו משנה את תכנית מס' תכנית בתכנית 2874 בנושאים המפורטים זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2874 ממשיכות לחול.	5/7 הודעה על הפקעה	מרחשוון תשמ"ה 10.11.85
א2874	שנוי	זו משנה את תכנית מס' תכנית א2874 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א2874 ממשיכות לחול.	3552	ניסן תשמ"ח 13.4.88
ב2874	שינוי	זו משנה את תכנית מס' תכנית ב2874 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ב2874 ממשיכות לחול.	4235	תמוז תשנ"ד 28.7.94
5166 ב' (חניה)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.2010
5022 (מעליות)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	ב ניסן התשנ"ו 22.3.96
מק 5022 א (מעליות)	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022, הוראות תכנית מק/5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30.1.2000

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קנ"	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	10.4.11	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	10.4.11	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדוארד אימס	10.4.11	1	ל"ר	1:100	מנחה כשהנתונים הבאים מחייבים: קוי בנין, מס' קומות, מס' יח"ד, שימור, הריסה.	נספח בינוי ופתוח (נספח מס' 1)

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.**

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
				ירושלים ראשית חכמה 9	לי"ר	לי"ר	מ.ד. 211215677	זיידנפלד משה	לי"ר	לי"ר

### 1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
					לי"ר			לי"ר	לי"ר	לי"ר

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				ירושלים ראשית חכמה 9	לי"ר	לי"ר	ד. 112066194 038950242	גאלד יואל אטיק יהושע		לי"ר
							033962085	שמעון אטיק יוכבד		
							705477625 .ד	אבלס יהודה		
							211215677 .מ.ד.	זיידנפלד משה		

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמואי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
panet@017.net.il		054-4313429		אפרתה 15 י-ם	לי"ר	78871	30443137	אדוארד איימס	אדריכל רישוי	עורך ראשי
meimad@meimad-panet.co.il	02-6522596		02-6522294	כנפי נשרים 68 ירושלים	לי"ר	502	002408938	ראובן אלסטר	מו"ד מוסמד	מו"ד
panet@017.net.il		050-3867003		מחניים 8 י-ם	לי"ר	731565	54770045	יצחק פנט	הנדסאי אדריכלות	עורך



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ד	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת 2 יח"ד חדשות, תוספת קומה וגג רעפים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

מאזור מגורים 2 למגורים ב'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

○ קביעת בינוי לתוספות בניה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בקומה ב', הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 419.34 מ"ר ( מתוכם 419.34 מ"ר שטחים עיקריים).

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנה וחזית לשימור.

2.2.9 קביעת הוראות בגין הריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.227
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא נמצא היתר בניה מקורי של הבנין. זכויות הבניה לפי תב"ע 2874 ב'.		419.34	106.34+	313.00	מ"ר	מגורים
מס' יח"ד קיימות בשטח. ראה בדברי הסבר.		6	2+	4	מס' יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
שימור	הריסה	עצים לשימור		
1	1	1	1	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי:
<p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה בקומה שניה (מפלס +8.00), לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנתח בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> <p>ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>	

	ד. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר לירושלים מס' 62 בענין תוספת מרפסות זיז ומחסנים.		
ב.	עיצוב אדריכלי:		הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג.	סטיה ניכרת:		<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור בתכנית זו הינו 6 יחידות דיור והינו מחייב, כל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.</p> <p>4. החזית הקדמית הינה לשיקום ולשימור והוראה זו הינה מחייבת. כל שינוי מהוראה זו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.</p> <p>5. הריסת המבנה המסומן להריסה בחזית האחורית הצפונית הינה מחייבת. כל שינוי מהוראה זו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב – 2002.</p>
ד.	תנאים למתן היתר בניה:		א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

		מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
ה.	<b>מתקנים על הגג:</b>	כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
ו.	<b>שילוט:</b>	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
ז.	<b>חניה:</b>	1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ח.	<b>עצים לשימור:</b>	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתן או הפגיעה בהם.
ט.	<b>היטל השבחה:</b>	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
י.	<b>הוראות שימור:</b>	א. לא תותר הריסת בנין לשימור ע"פ המסומן בתשריט ובנספחים. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. ד. יש לשמור על הצמחיה המוגדרת לשימור ע"פ סעיף ח לעיל.
יא.	<b>חריגות בניה להריסה</b>	המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה הקובעות	מתחת לבניסה הקובעות	מעל לבניסה הקובעות		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעות						מקבץ	שטחי בניה			שטחי בניה	שרות			
מפורט בתשריט			1		809.75=14.26	26	6	55	185	419.34	67.17	--	--	352.17	227	1	מגורים ב'	

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

\* גובה שיא הגג, חלל גג הרעפים יהיה ללא שימוש.

**6. הוראות נוספות****6.1 החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 34 ב' /4:**

ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

**6.2 תמ"א 38:**

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 2413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי (ת"י 2413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38/ נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 2413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה.

5  
1.4

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	משה ז'ינגסאלט		דרכון 211215677	זיידנפלד משה	מגיש התוכנית
	יוכבד ג'ורג' ויג'ה ז'ינגסאלט י.א.ו.		דרכון 002066194 038950242 033962085 דרכון 211215677 דרכון 705477625	גאלד יואל אטיק יהושע שמעון אטיק יוכבד זיידנפלד משה אבלס יהודה	בעלי עניין בקרקע
	איפס אדוארד אדריכלות ובינוי עירוני מס' רשיון 78071		304431372	אדוארד אימס	עורך התכנית

טל' 733825 טל' פקס 734982